

## Planschade; gemeente blij kritisch tegenover deskundigenrapportage

Vandaag deed de Afdeling een noemenswaardige [uitspraak](#) in een planschadezaak die al geruime tijd speelde in Boxtel. Bij besluit van 26 juni 2014 heeft het College van B&W van Boxtel (het 'College') een tegemoetkoming in de planschade toegekend aan de appelland in deze kwestie van een totaalbedrag van EUR 5.200,-. De schade in kwestie is ontstaan als gevolg van een nieuw bestemmingsplan dat de realisatie van kantoorgebouwen vlak achter de perceelgrens van appelland mogelijk maakt.

Naar aanleiding van het door appelland ingediende verzoek om planschade in dit kader is door het adviesbureau Tog Nederland Zuid B.V. ('Tog') in opdracht van de gemeente een planologische vergelijking opgesteld, waaruit volgde dat de waarde van de woning van appelland met EUR 15.000,- was gedaald als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Ten opzichte van de totale waarde van de woning (vóór inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan), betekent dit een waardedaling van 3,1%. Appelland heeft in hoger beroep een tegenonderzoek overgelegd, waaruit een hoger schadebedrag volgt en stelt dat het advies van Tog ten onrechte aan het bestreden besluit ten grondslag is gelegd. Dit is het onderwerp van de hoger beroepsprocedure.

In haar advies gaat Tog uit van verschillende schadecategorieën. De waardevermindering van 3,1% wordt geschaard onder de categorie "lichte tot middelzware schade". Evenwel is in dat rapport niet gemotiveerd op grond waarvan Tog tot deze indeling is gekomen. Om die reden komt de Afdeling in een [tussenuitspraak](#) tot het oordeel dat het advies van Tog nadere toelichting behoeft.

In de uitspraak van vandaag constateert de Afdeling de toets der kritiek nog steeds niet kan doorstaan. De indeling in de in het rapport genoemde schadecategorieën vindt plaats aan de hand van zogenaamde schadefactoren. Weliswaar worden nu vier schadefactoren geconstateerd, maar slechts twee van deze factoren leiden tot de conclusie dat sprake is van "lichte tot middelzware schade". De andere twee schadefactoren rechtvaardigen een hogere classificering. Om die reden oordeelt de Afdeling dat niet inzichtelijk is gemaakt waarom de indeling van de planschade in de categorie "lichte tot middelzware schade" recht doet aan het geconstateerde nadeel en vernietigt zij het besluit van het College.

In het kader van de definitieve geschilbeslechting stelt de Afdeling vervolgens zelf ex aequo et bono de hoogte van de planschade vast op een bedrag van EUR 25.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op een redelijke uitleg van de twee deskundigen rapporten (dat van Tog en het tegenrapport van appelland) over de hoogte van de planschade. Omdat in deze procedure niet is geprocedeerd over de invulling van het normaal maatschappelijk risico, stelt de Afdeling vervolgens de tegemoetkoming aan appelland vast op EUR 15.200,- te vermeerderen met de wettelijke rente en de kosten die appelland heeft moeten maken om de deskundige rapporten op te stellen.

Het voorgaande is om meerdere redenen interessant voor de praktijk. Allereerst wordt door deze uitspraak opnieuw benadrukt hoe belangrijk het is voor een bestuursorgaan om haar besluit deugdelijk te motiveren en dat dit inhoudt dat ook kritisch blijft worden gekeken naar een deskundigenadvies. Een deskundigenadvies waar (zelfs tot twee keer toe) gaten in zitten, kan (zoals in dit geval) de gemeente zomaar EUR 10.000,- extra kosten. Voor appellanten volgt uit deze uitspraak opnieuw de relevantie van deugdelijk tegenonderzoek.

Een ander relevant punt is de hoogte van het normaal maatschappelijk risico. Er is in de rechtspraak veel te doen geweest over de vaststelling van dit drempelbedrag. Dit bedrag is in zoverre niet in beton gegoten, dat met een goede motivering kan worden aangetoond dat het standaardpercentage in sommige gevallen hoger zou moeten zijn dan het wettelijke minimum van 2% van de waarde van de woning voor inwerkingtreding van de schadeveroorzakende maatregel. Alle omstandigheden van het geval dienen hierbij te worden meegewogen.

Wij herinneren eraan dat het uitgangspunt blijft dat de bestuursrechter de hoogte van de vastgestelde tegemoetkoming op basis van de uitgevoerde taxatie in beginsel marginaal toetst. De uitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen (waaronder de planologische vergelijking) worden echter integraal getoetst. Een deugdelijke motivering van die uitgangspunten en van de omstandigheden die van belang zijn geacht voor het toegepaste kortingspercentage is derhalve doorslaggevend in een procedure.

Ons kantoor heeft veel ervaring met het opstellen en beoordelen van de relevante stukken in dit kader. Indien u naar aanleiding van dit artikel nog vragen heeft of nadere assistentie wenst, kunt u contact opnemen met mr. [Leonie Muetstege](#), mr. [Miranda Pals](#) of mr. [Angélique Claassen](#).